

Prijzen dalen verder

Transactiepreizen dalen sneller

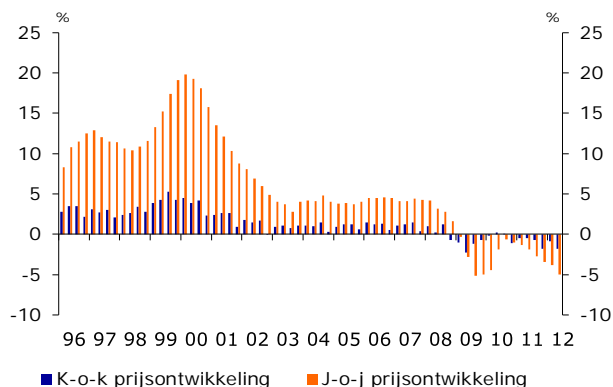
In het tweede kwartaal van 2012 zijn de transactiepreizen van bestaande koopwoningen verder gedaald. Op basis van de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK-index) van het CBS bedroeg de daling 1,8% op kwartaalbasis. Ten opzichte van een jaar geleden bedraagt de prijsdaling 5,1% (figuur 1). Inmiddels daalt de prijs al vijftien kwartalen. Dat is net zo veel als de periode begin jaren tachtig waarna de kentering plaatsvond. De snelheid waarmee de prijzen in beide perioden daalden, verschilt echter aanzienlijk. Begin jaren tachtig bedroeg de nominale prijsdaling 34,8%, ten opzichte van 12,3% nu (figuur 2). Dat de prijzen dertig jaar geleden aanzienlijk sneller daalden, kan worden verklaard door de oplopende rente in die periode. Dit in combinatie met het veelvuldig gebruik van een variabele rente op hypothecaire leningen. Ook verslechterde de arbeidsmarkt toen vele malen sneller dan de nu het geval is, en was de prijsstijging vlak voor het omslagpunt toen aanzienlijk groter dan nu. In tegenstelling tot dertig jaar geleden is het nu echter onwaarschijnlijk dat het bij vijftien kwartalen van prijsdalingen blijft. De huidige marktomstandigheden en de zwakke conjunctuur zorgen ervoor dat de woningpreizen onder druk zullen blijven staan.

De prijsdaling in het tweede kwartaal komt niet als een verrassing. Het aantal woningen dat te koop staat, groeit nog altijd, terwijl kopers worden geconfronteerd met blijvende onzekerheid over het besteedbaar inkomen in de aankomende jaren. Hierbij spelen de bezuinigingen, de verslechterende marktomstandigheden en in mindere mate de pensioenen een rol. Ook de toekomst van de fiscale facilitering van het eigen huis blijft onzeker. Weliswaar zijn in het Lente-akkoord afspraken gemaakt over hervormingen, maar het debat hierover is over de Tweede Kamerverkiezingen van 12 september heen getild. Hiermee is de kans toegenomen dat de plannen, zoals geformuleerd in het Lente-akkoord, zullen worden aangepast.

Andere indicatoren

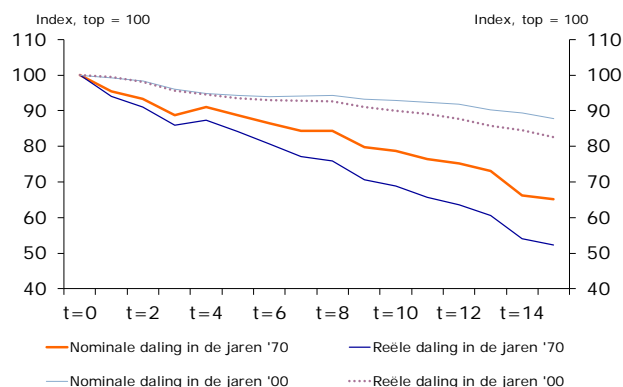
Naast de PBK-index publiceert het CBS ook nog de gemiddelde transactiepreis. Deze

Figuur 1: prijsdaling houdt aan



Bron: CBS

Figuur 2: vergelijking jaren '70 en nu



Bron: CBS en NVM

Prijzen dalen verder

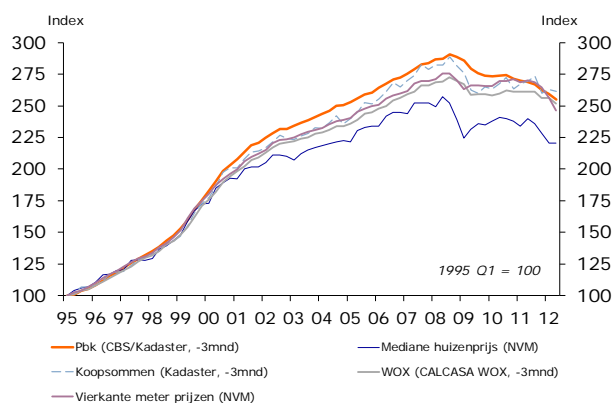
bedroeg in het tweede kwartaal van 2012 234.572 euro, 0,6% lager dan in het kwartaal ervoor. Nadeel van deze reeks is dat er geen correctie plaatsvindt voor het type woning en de regio waarin de woning wordt verkocht. Ook de reeks van de NVM wordt niet gecorrigeerd voor samenstellingseffecten. Voordeel van deze reeks is dat de prijsontwikkeling is gebaseerd op (voorlopige) transacties, waardoor deze reeks drie maanden voorloopt op beide reeksen van het CBS. De mediane huizenprijs van de NVM bedroeg, net als in het eerste kwartaal, 215.000 euro (figuur 3).

Regio's en segmenten

De omvang van de prijsdaling sinds het hoogtepunt -derde kwartaal van 2008-verschilt per segment en per regio. Zo zijn tussenwoningen met 10,7% in waarde gedaald, terwijl vrijstaande woningen inmiddels 14,8% goedkoper zijn dan vier jaar geleden (figuur 4). Het is niet verwonderlijk dat het duurdere segment harder in prijs daalt. De prijzen van duurder huizen reageren altijd sterker, zowel in opgaande als in neergaande fasen. Een oorzaak is dat de vraaguitval onderaan de keten zich opstapelt naar gelang de woningen duurder worden. Zo worden doorstromers net als starters geconfronteerd met onzekerheid, waardoor de behoefte om door te stromen afneemt. Daarbij heeft deze groep meer keuze dan starters: ze hebben al een woning, waarbij blijven zitten en verbouwen vaak ook een optie is. De vraaguitval bij doorstromers wordt daarnaast verder versterkt doordat een deel van de doorstromers bij verkoop een restschuld overhoudt. Consequentie is dat ook deze doorstromers niet bewegen.

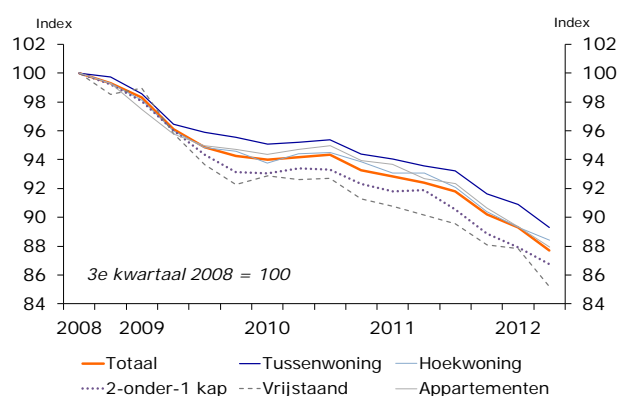
Niet alleen verschilt de prijsontwikkeling per segment, ook bestaan er grote verschillen tussen regio's. Zo zijn de prijzen in Het Gooi en Vechtstreek met 19,8% gedaald en in Zeeuws-Vlaanderen met 4,9%. De verschillen kunnen worden verklaard door onder meer demografische factoren, zoals de samenstelling en de ontwikkeling van het aantal huishoudens. Ook de samenstelling van de woningvoorraad in een regio speelt een belangrijke rol. Kanttekening is dat de prijsontwikkeling in regio's op een laag aantal transacties wordt gebaseerd. Gevolg is dat de reeksen volatieler worden.

Figuur 3: Verschillende indicatoren



Bron: CBS, NVM en Calcasa Wox

Figuur 4: Prijsontwikkeling per segment



Bron: CBS

Wat houdt kopers bezig?

Vooruit kijkend: kopers blijven onzeker

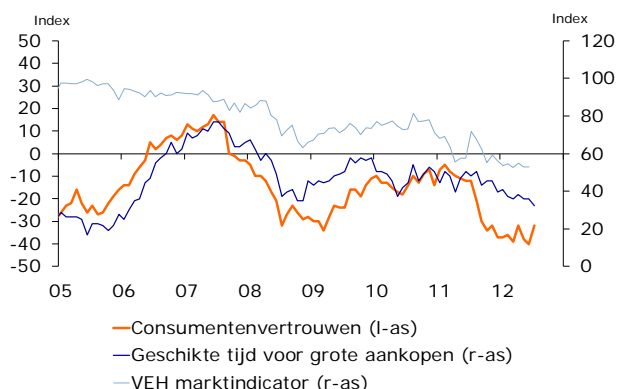
De economische groei zal naar verwachting niet op korte termijn aantrekken, terwijl de bezuinigingen zullen doorgaan. In het verlengde hiervan zullen het besteedbaar inkom-

men en de arbeidsmarkt onder druk blijven staan. Logisch gevolg is dat kopers hierdoor langer aarzelen en meer moeite hebben om een woning te kopen. De onzekerheid wordt verder gevoed door de twijfel over de toekomst van de hypotheekrenteaftrek. Zo bestaat er een kans dat er na 12 september geen meerderheid in de Tweede Kamer is om de plannen uit het Lente-akkoord om te zetten in wetgeving. Daarnaast heeft een nieuwe coalitie wellicht andere ideeën over hoe de woningmarkt moet worden vormgegeven (zie box Standpunten politieke partijen op pagina 7).

Dat consumenten niet erg optimistisch zijn over de toekomst blijkt uit het consumentenvertrouwen en de marktindicator van Vereniging Eigen Huis (VEH). Het consumentenvertrouwen steeg weliswaar met 8 pun-

ten tot -32, maar het niveau is nog altijd zeer laag. Daarnaast daalde de deelindicator 'geschikte tijd voor grote aankopen' verder en de marktindicator voor de koopwoningmarkt bevindt zich al enkele maanden onder het niveau van 2008 (figuur 5).

Figuur 5: vertrouwen onder consumenten



Bron: CBS en VEH

Wachten rationele keus van starters

Naast onzekerheid hebben kopers die een verdere prijsdaling verwachten ook een prikkel om hun aankoop uit te stellen. Zeker starters hoeven minder geld te besteden aan de aanschaf van dezelfde woning als ze even wachten. Voor doorstromers geldt hetzelfde als zij verwachten dat hun huidige woning minder in waarde zal dalen dan hun nieuwe woning. Doordat doorstromers al een woning hebben, is het verwachte effect voor hen wel minder groot. In de praktijk hebben zowel starters als doorstromers ook een aantal beperkingen. Zo is de leencapaciteit van starters met goede carrièreperspectieven beperkt door de invoering van de nieuwe gedragscode.¹ Een deel van de doorstromers wordt beperkt door een eventuele restschuld. Deze kan niet altijd worden meegefinancierd, waardoor de doorstroming wordt bemoeilijkt. Tot slot worden in periodes van prijsdalingen de bijkomende kosten niet 'terugverdiend', waardoor huishoudens proberen deze kosten minder vaak te maken. Dit doen zij door een woning aan te schaffen waarbij ze een stap in hun wooncarrière kunnen overslaan. Zij kopen hun woning dus met een langere tijdshorizon.

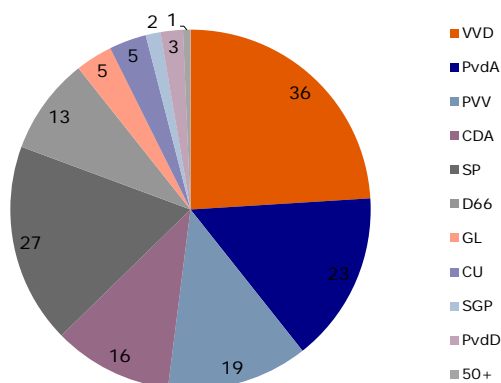
¹ Het effect hiervan is waarschijnlijk beperkt omdat als gevolg van o.a. de prijsdaling de betaalbaarheid niet is verslechterd. Zie M.T. van der Molen (2012), Aanschaffen woning is gemakkelijker, Rabobank Themabericht 2012/01.

Wat houdt kopers bezig?

Toetsrente gedaald

De maximaal te verstrekken hypotheek wordt in Nederland bepaald op basis van een 30-jarige annuïteitenhypotheek, waarbij het inkomen en de rente de input vormen voor de berekening. Indien huishoudens voor een rentevaste periode van minder dan tien jaar kiezen, wordt de toetsrente als uitgangspunt genomen. Deze is vergelijkbaar met de hypotheekrente van tien jaar. Per 1 juli 2012 is de toetsrente verlaagd van 5,6% naar 5,4%, met als gevolg dat de leencapaciteit iets is toegenomen.

Figuur 6: Opiniepeiling (27 juli 2012)



Bron: Ipsos-synovate

Standpunten politieke partijen

De onzekerheid over de toekomst van de hypotheekrenteaftrek (HRA) wordt duidelijk als we naar de politieke barometer (figuur 6) en de uiteenlopende standpunten van politieke partijen kijken. Zo lijkt er geen politieke meerderheid te zijn voor een van de voorstellen.

Standpunten van de acht grootste partijen²:

VVD: Vanaf 2013 is de hypotheekrente voor nieuwe hypotheekleningen alleen nog aftrekbaar volgens een annuïtair aflossingsschema.

PvdA: De hypotheeksom waarop de HRA van toepassing is, wordt per 2013 maximaal 1 miljoen en vervolgens in een periode van dertig jaar verlaagd naar de gemiddelde woningwaarde. Het belastingtarief waartegen de rente mag worden afgetrokken, wordt verlaagd van 52 naar 30%. Daarnaast mag de rente van nieuwe hypotheekleningen alleen nog via een annuïtair schema worden afgetrokken.

PVV: Er verandert niets aan de hypotheekrenteaftrek.

CDA: Het CDA ondersteunt de hervormingen op de woningmarkt zoals beschreven in het Lente-akkoord. Daarnaast leidt de introductie van de vlaktaks van ongeveer 35% tot één tarief voor hypotheekrenteaftrek.

SP: In een periode van tien jaar wordt de HRA beperkt tot maximaal 350.000 euro met een maximale hypotheekrenteaftrek van 42%.

² De standpunten van de politieke partijen op het gebied van de huurmarkt zijn hier buiten beschouwing gelaten. Maar ook hier lopen de standpunten zeer uiteen. Hierbij moet wel worden opgemerkt dat sommige partijen de woningmarkt integraal willen hervormen.

Wat houdt kopers bezig?

D66: Uitgangspunt voor de HRA wordt een 30-jarige annuïteitenhypotheek. Voor bestaande gevallen is er een overgangstermijn van vijf jaar. Daarnaast wordt het percentage inkomstenbelasting waartegen de hypotheekrente mag worden afgetrokken, geleidelijk teruggebracht tot 30 in 2035. Op de lange termijn wordt een woning fiscaal net als ander vermogen behandeld (box 3).

GL: Per 2013 wordt de hypotheeksom die in aanmerking komt voor HRA gemaximeerd op 1 miljoen -voor nieuwe gevallen geldt een maximum van 500.000- en in 25 jaar teruggebracht tot nul. Daarnaast wordt de woning geleidelijk betrokken bij de vermogensrendementsheffing. Hierbij geldt een vrijstelling die gelijk is aan de gemiddelde woningwaarde.

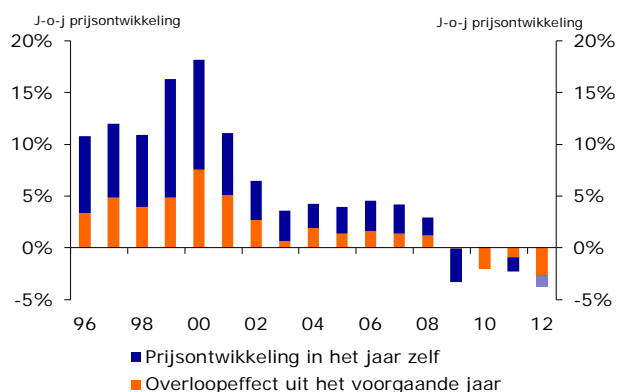
CU: De ChristenUnie ondersteunt het Lente-akkoord, en voegt daar nog een aantal zaken aan toe. Zo wordt de maximale hypotheeksom die in aanmerking komt voor HRA in de loop der jaren verlaagd naar 500.000 euro. Daarnaast wordt het belastingpercentage waartegen de rente kan worden afgetrokken verlaagd naar 30. Uiteindelijk wordt de eigen woning in box 3 geplaatst.

Prijsverwachting

Verwachting

In 2012 zullen de prijzen voor bestaande koopwoningen naar verwachting met 5% dalen. Het merendeel van de prijsdaling, 3,8%-punt, is al gerealiseerd (figuur 7). De

Figuur 7: Prijsverwachting³



Bron: CBS, bewerking Rabobank

prijzen zullen in de laatste twee kwartalen van dit jaar verder dalen door de nog steeds voortdurende mismatch tussen vraag en aanbod op de woningmarkt. Kopers willen en kunnen niet altijd aan de huidige vraagprijs voldoen, terwijl de concurrentie tussen verkopers groter is geworden. Dit laatste wordt zichtbaar door het groeiende aantal woningen dat te koop wordt aangeboden. Toch passen verkopers slechts zeer geleidelijk hun prijzen aan. Verklaring hiervoor is het lage niveau van de wanbetalingen (zie sectie Gedwongen verkopen op pagina 13). Daarnaast is het niveau van de werkloosheid nog altijd laag. Deze stijgt echter wel, met name onder jongeren en lager opgeleiden. Hier is sprake van een geconcentreerd risico.

In 2013 zullen de prijzen verder blijven dalen. De vraag zal wellicht nog verder onder druk komen te staan, doordat het besteedbaar inkomen in 2013 sterker zal dalen dan in 2012. Het Lente-akkoord heeft op korte termijn maar een beperkte (negatieve) impact op de prijsontwikkeling. Oorzaak is dat de leencapaciteit nauwelijks of niet zal dalen; deze was namelijk al gebaseerd op een 30-jarige annuïteit. De kans bestaat wel dat huishoudens minder zullen lenen, omdat ze de hogere maandlasten niet zullen accepteren.⁴ Van starters is echter bekend dat niet de maandlasten, maar vooral de leencapaciteit van belang is. Hierdoor zal er vanuit de kant van de starters nauwelijks negatieve prijsdruk ontstaan. In tegenstelling tot starters zijn doorstromers vooral geïnteresseerd in de maandlasten, maar aangezien zij alleen voor het extra te lenen deel zullen worden geconfronteerd met hogere maandlasten, zal ook hier de impact beperkt zijn. Op langere termijn zal het effect op de prijzen groter zijn, afhankelijk van de uiteindelijke hervormingen.

³ Een overloopeffect ontstaat wanneer de waarde aan het eind van het jaar lager of hoger is dan het gemiddelde van datzelfde jaar. Gevolg is dat wanneer de waarde in het daaropvolgende jaar niet verandert het gemiddelde lager of hoger is dan in het voorgaande jaar. Dit terwijl de prijzen in het jaar zelf constant zijn gebleven. In 2011 daalden de prijzen aan het eind van het jaar, waardoor de waarde in december lager was dan het gemiddelde, met als consequentie dat er een negatief overloopeffect is ontstaan.

⁴ Over de gehele looptijd liggen de netto maandlasten van een annuïteitenhypothec bijvoorbeeld 15% hoger dan bij een spaarhypothec met volledige aflossing.

Prijsverwachting

Het bovenstaande neemt niet weg dat de prijsverwachting voor 2013 met veel onzekerheid gepaard gaat. Ten eerste omdat onzeker is of het Lente-akkoord in de huidige vorm wordt ingevoerd. Ten tweede omdat onzeker is in welke mate de leencapaciteit en de maandlasten leidend zullen zijn voor huishoudens. Ten derde hielden veel huishoudens al rekening met een aanpassing van de hypotheekrenteaftrek, waarbij onzeker is in welke mate dit al in de prijs is opgenomen. Duidelijkheid over hervormingen op de woningmarkt kan daarbij uiteindelijk dus ook nog een positief effect hebben op de prijsontwikkeling. Per saldo gaan wij voor 2013 uit van een prijsdaling van ongeveer 4%. Hierbij moet worden opgemerkt dat de prijsontwikkeling per segment en per regio aanzienlijk kunnen verschillen.

Lange termijn

Naast de hierboven genoemde factoren spelen ook de hypotheekrente en het aanbod van nieuwbouwwoningen een belangrijke rol bij de prijsvorming. De hypotheekrente is de laatste jaren redelijk stabiel en historisch gezien ook relatief laag. Een mogelijke stijging van de rente zal leiden tot een lagere leencapaciteit. Een stijging van de rente kan bijvoorbeeld het gevolg zijn van de ontwikkelingen in de eurocrisis. Zo kan een oplossing voor de eurocrisis ertoe leiden dat het veilige-haveneffect in Nederland afneemt. Maar ook een verdieping van de crisis kan leiden tot een stijging van de rentes in de kernlanden van de eurozone.

De bouwproductie bevindt zich al enige jaren aanzienlijk onder het niveau van voor de crisis. Dit terwijl de toenmalige bouwproductie al nauwelijks voldoende was om de toename van het aantal huishoudens bij te houden. Nu de bouwproductie zich op een laag niveau bevindt, groeit het structurele tekort aan woningen. Op de langere termijn zal dit een belangrijke factor zijn bij de bodemvorming van de prijzen.